

## Top-moderne Büroflächen / Prinz Eugen Straße - Industriezeile



Außenansicht

**Objektnummer: 0004004867**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4020 Linz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Nutzfläche:</b>	852,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Gesamtmiete</b>	16.306,98 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	11.465,94 €
<b>Kaltmiete</b>	13.589,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	2.123,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 Bruttomonatsmieten plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Thomas Kraushofer

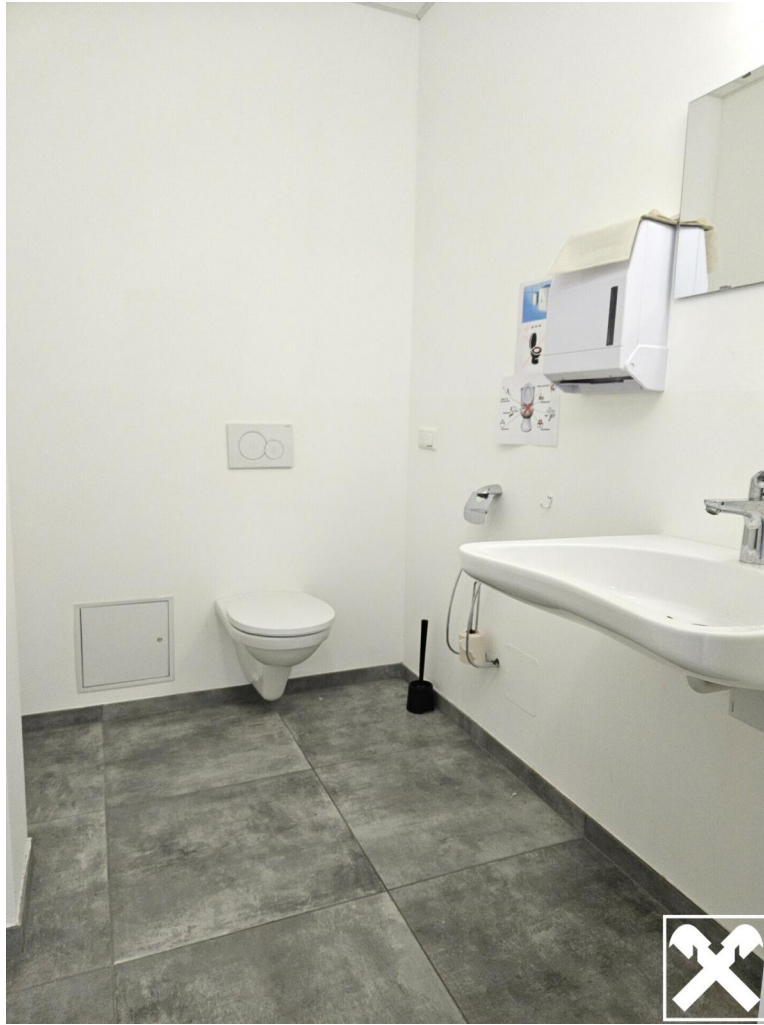
Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002  
H +43 676 8141 8010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















## Objektbeschreibung

Ca. 852 m<sup>2</sup> Bürofläche auf 3 Etagen; auch geschößweise Anmietung möglich - je ca. 284 m<sup>2</sup>; zuzügl. 26,73 m<sup>2</sup> Allgemeinflächen je Ebene (Stiegenhaus).

Baujahr 2020 / Fertigstellung 2022.

Es stehen vor dem Gebäude 30 PKW-Parkplätze zur Verfügung.

Kosten: € 65,00 pro Stellplatz.

Bei der Einfahrt Prinz Eugen-Str. 21 ist ein Werbepylon montiert, wobei Felder, 2-seitig, gegen einen Kostenbeitrag genutzt werden können.

Mit der Photovoltaik-Anlage wird der Großteil des Gebäudes mit Strom, Heizung und Kühlung versorgt.

Je nach Bedarf und Verbrauch muss der zusätzliche Strom von einem Anbieter dazugekauft werden.

Öffentliche Verkehrsanbindung gegeben: Bus

(Linien 17, 19, 21) und Schnellbus (Linie 71, 72, 73).

Weiters bietet Ihnen die Infrastruktur an diesem Standort zahlreiche Restaurants und Geschäfte in Ihrer direkten Umgebung.

### GEBÄUDEDATEN IM ÜBERBLICK

#### 1. GEBÄUDE

##### MAUERWERK:

Stahlbeton mit Vollwärmeschutz (Steinwolle)

Dachbegrünung

Gipskarton als Zwischenwände

INNENSTIEGE:

Stahlbetonfertigteiltreppe, Oberfläche sandgestraht

AUSSENSTIEGE:

Stahlbetonfertigteiltreppe

FENSTERELEMENTE:

Kunststoff-Alufenster 3-Scheiben Isolierglas

SONNENSCHUTZ:

Elektr. Außenbeschattung, steuerbare Windwächter;

Bedienung je Büroeinheit

EINGANGSTÜREN:

Alu-Türen - mit Sicherheitsbeschlag (NIRO) und Klingelanlage

INNENTÜREN:

Vollbautüre (Röhrenspan) weiß beschichtet



## BÖDEN:

Carbon Neutral Floors – Kivo Kautschuk-Bodenbelag Fa. Nora

## WÄNDE:

Trockenbau, Weiß gemalt (für den Gangbereich gibt es in jedem Geschöß einen Tageslichteinsatz)

## SCHLIESSANLAGE:

Mechanische Schließanlage mit Zentralsperre

## 2. ELEKTROINSTALLATION

Je Geschoss: 90 - 100 Stk. Steckdose,

Je Geschoss: 39 - 41 Stk. Doppel-Datendose.

Arbeitsplatzbeleuchtung LED lt. Norm, EDV gerecht, Bedienung über Funkschalter

Elektro-Unterverteilung für IT-Infrastruktur

Datenrack und Patchpanele für IT-Infrastrukturverkabelung

Vorbereitung Klimatisierung im IT-Raum

Unterverteiler für Büro und Nebenräume

Anschlüsse für Teeküche (teilw. schon eingebaut)

20 Stk. Sicherheitsbeleuchtung je Raum und Stiegenhaus

Glasfaserkabel im 1. OG Serverraum

## 3. KLIMA - SANITÄRINSTALLATION

Kassetten-Klimageräte für Heizung und Kühlung

Je Geschoss:

8 – 9 Stk. 4-Wege Kassetteninnenteile

Übergeordnete Steuerung für Freigabe Heiz-/Kühlbetrieb

WC-Anlagen für Damen (Behindertengerecht) und Herren

Zeit- und anwesenheitsgesteuerte WC-Abluftanlage

WW-Bereitung mittels elektron. Durchlauferhitzer

#### 4. LIFTANLAGE

Personen/Materiallift mit 800kg Tragkraft oder 10 Personen

Kabinenabmessungen B1200xT1600xH2139mm

#### 5. ENERGIEGEWINNUNG

Mittels Photovoltaik am Dach

Anlagengröße 22,75kWp

Wechselrichterleistung 20kW

Modulfläche ca. 147,4m<sup>2</sup>

Jahresertrag ca. 23000kWh (Herstellerangaben)

Der PV-Stromverbrauch für die Heizung- und Klimaanlage wird zum Strompreis des örtl. EVU ohne Abgaben und Gebühren weiterverrechnet.

#### 6. ALLGEMEINES

Automatische Haustüröffnungsfreigabe/-schließung außerhalb der Betriebszeiten;

Verwaltung der Mietbereichszugänge obliegt dem Mieter.

Eigene Fahrradabstellplätze gegeben

30 anmietbare PKW-Abstellplätze im Zufahrtbereich (Flachenauergutstraße)

Zusatzinformationen

- In jedem Raum (12) ist eine Halterung für interakt. Bords verbaut.
- Das gesamte Objekt ist mit einer Sicherheitsbeleuchtung ausgestattet.
- Das gesamte Objekt ist außen und innen im Stiegenhaus EG und UG Videoüberwacht.
- Stellplätze gesichert durch eine Schrankenanlage

Verfügbar: ab sofort